沪上办公楼市场现新态势

据解放日报 上半年经济数据公布后,上海各方面“经济细节”继续引起各界关注。近日,网上有传言称陆家嘴等区域出现办公楼“空置率”明显上升的情况,使得“空置率”成为热词。如今在上海、在陆家嘴,反映经济冷暖的办公楼市场真实情况究竟如何?

记者采访权威部门、办公楼业主方以及全球知名房地产咨询机构了解到,目前包括陆家嘴区域在内的上海办公楼市场总体稳定,虽受经济增长放缓影响出现一定压力,但没有所谓“空置率超过20%”的情况,并且随着扩大开放政策和新旧动能转换,国内外新兴业态企业对上海办公楼需求旺盛。

陆家嘴楼宇依然广受青睐

在相关“唱空”市场预期的文章中称,某地产租赁行业创业公司对小陆家嘴30栋办公楼的调研发现,目前该区域平均空置率已经超过20%。

然而,记者核实后发现,各大海外地产咨询机构发布的上海二季度地产报告的数据均与该企业调查结果相去甚远。第一太平戴维斯二季度报告中陆家嘴区域办公楼空置率为9.4%,由于采集样本不同,仲量联行和世邦魏理仕等机构数据略高于10%,远低于“20%以上”的判断,且环比没有明显变化。

记者从陆家嘴金融城楼宇发展服务办公室了解到,经统计,近期在陆家嘴金融城范围内采样的88幢楼宇中,上海国金中心、金茂大厦、东方金融广场等55幢楼宇出租率超过90%,其中26幢楼宇接近满租。

第一太平戴维斯二季度报告指出,目前上海甲级写字楼最集中的三大中央商务区:小陆家嘴、南京西路和淮海中路之中,小陆家嘴作为上海国际金融中心的窗口,承租客户约60%为金融企业,该区域租金居首,且可租赁面积有限。

“从当前情况看,陆家嘴依然是金融公司最青睐的板块。”仲量联行在二季度报告中指出,从去年下半年到今年上半年,新一轮对外开放政策刺激金融服务业需求,虽然浦西核心中央商务区和北外滩吸引非银行类金融企业集聚,但陆家嘴金融中心的地位依然稳固。

“去年我们经历过一阵明显的出租率下降,但今年已经回暖,目前稳定在93%左右。”金茂大厦办公楼总经理陆敏告诉记者,当时一家租赁面积1万平方米的大客户搬离,拉低出租率近十个百分点。然而这家企业之所以搬家,是因为在前滩自建了2.8万平方米的全新总部。

“这家企业走了,我们压力很大,但由租改建,说明企业自身发展好、对上海信心强,这当然是一件好事。”陆敏告知,该企业搬离后,大部分腾出面积就被金茂大厦内其他有扩张需求的大客户锁定。

目前,陆家嘴金融城已经成为全球楼宇经济密度最高的区域之一。在陆家嘴金融城的250多幢商办楼宇中,2018年共有税收亿元楼97幢,并产生沪上首幢税收50亿元的楼宇——上海国金中心,常年满租的国金中心也成为陆家嘴和全上海最受欢迎的办公楼之一。今年,陆家嘴金融城提出力争实现税收亿元楼突破100幢,其中10亿元税收楼预计将达到24幢左右。

新需求在全市加速形成

透过陆家嘴看上海全市,整个办公楼市场在承受一定压力的同时,显示出总体稳定并企稳回升的走势。

沪上星罗棋布的写字楼里,企业搬家、选择性价比更高的楼宇很常见,但并没有出现网传“企业纷纷撤离”的情况。相反,在消费市场旺盛、科技创新活跃等因素带动下,上海办公楼市场新需求正在加快涌现。

戴森、安德玛、阿迪达斯、唯品会、乔治·阿玛尼……第一太平戴维斯在二季度报告中细数了众多近期在沪有扩张动作的知名零售品牌。报告指出,由于写字楼的吸纳能力较一季度回暖,二季度上海全市核心商务区甲级写字楼空置率环比下降0.5个百分点至11.9%。其中国际品牌零售业务在沪积极扩张,继今年一季度安德玛在中海国际中心承租了三个整层后,瑞士莲在浦东泰康保险大厦承租约800平方米面积,阿玛尼自恒隆广场迁至同样位于南京西路板块的会德丰国际广场,承租约1500平方米。此外,据称欧莱雅也在寻找扩租。

仲量联行则发现了写字楼市场背后上海另外两大方面的新需求增长。其一是首届进博会的举办推动了上海制造贸易行业的发展,该领域的国内外企业总部落地需求强劲,虹桥和前滩区域的新增写字楼恰好满足了这些新需求。其二是科技新媒体行业正在成为上海办公楼需求最重要的来源之一,正在引领上海产业园区办公楼的租赁需求,而一些非中央商务区正吸引大量游戏、媒体类等特定领域公司的需求。

世邦魏理仕华东区顾问及交易服务办公楼部主管张越表示:“虽然下半年上海仍有近百万平方米的写字楼新增供应,但在全球经济释放新动能的影响下,我们预期租赁活动将重现活跃迹象。”

第一太平戴维斯方面认为,科创板将为中小创新型企业打开融资大门,尤其像人工智能、生物医药、新能源汽车等高新技术和新兴产业将加快发展。这些都将推动上海办公楼市场的需求增长。

仲量联行方面认为,虽然受外部环境影响,当前市场存在不确定性,但近期相关政策密集出台,将提振市场信心和市场需求。比如在扩大开放领域,中国提前一年取消外资在金融领域持股比例限制;《外商投资准入特别管理措施(负面清单)》和《鼓励外商投资产业目录》将进一步扩大鼓励外商投资;合格境外机构投资者(QFII)配额放宽,将加快吸引海外投资。又如在科技创新领域,5G技术将带动新兴创新并带来新的商机;科创板将进一步推动本土及海外科技公司的规模及发展。 ■徐蒙 戚颖璞

我国汽车类商品零售额20年增长超过150倍

国家统计局8月2日发布的新中国成立70周年经济社会发展成就报告显示

新华社发(朱禹制图)

提升患者生活质量

据新华网 长三角中西医结合心脏康复高峰论坛近日在上海召开。论坛旨在推动康复与心脏病学相结合、现代康复技术与传统中医手法相结合。上海中医药大学附属岳阳中西医结合医院作为发起单位的长三角中西医结合心肺康复联盟同期正式成立,首批共有38家长三角区域医疗单位加入。

大会主席、岳阳医院院长周嘉表示,康复的缺位,成为影响我国广大心肺患者生活质量的重要因素,而中医在这一领域具有独特的优势。希望在3到5年内,通过联盟的建立,使长三角地区的中西医结合心肺康复水平有普遍提高,并努力成为全国中西医结合心肺康复行业标杆;在条件成熟时牵头编写中西医结合心肺康复的教材、指南及推出利于心肺康复开展的科普项目。

心脏康复是心肺康复的主要组成,包括采用主动积极的身体、心理、行为和社会活动的训练与再训练,改善心血管病引起的心脏和全身功能低下,预防心血管事件再发,改善生活质量,回归正常社会生活而进行的系统性治疗。大量数据表明,心脏康复是一种经济有效的心血管疾病防治方法。

心脏康复的适应证已逐步拓宽,除了心肌梗死以外,稳定性心绞痛、冠状动脉旁路移植术后、冠状动脉支架植入术后、起搏器术后、心源性猝死存活患者、各种原因导致的慢性心力衰竭、先天性心脏病、植入埋藏式心脏复律除颤器、瓣膜心脏病术后、心脏移植术后及外周血管疾病患者均为心脏康复的适应证。

心脏康复的首要目标是帮助患者恢复生活自理能力和增加有规律的体力活动。心脏康复的另一个目标是控制危险因素,包括戒烟和控制血压、糖尿病以及胆固醇的药物治疗优化,改善生活方式。

周嘉教授在主旨报告中介绍了针刺麻醉在心肺外科手术中的应用。作为中国医师协会中西医结合医师分会心胸外科专家委员会主任委员、著名针刺麻醉专家,周嘉一直致力于针刺麻醉的创新、推广。在心肺手术中,他创新性地将传统针刺麻醉改良为现代针刺麻醉——针药复合麻醉,最大限度地发挥针刺效应,减少了气管插管全麻患者术中80%麻醉药的用量,降低了麻醉药对人的副作用,加快了术后康复,节省了约20%的医疗费用。他先后引领的曙光医院和岳阳医院针刺麻醉团队,共完成了各类病种的针刺麻醉手术约10000余例;并推动针刺麻醉从单纯镇痛镇静向围术期脏器保护、改善手术预后方面不断发展。 ■仇逸

提高生态环保责任意识

据新华社 上海市青少年生态文明志愿服务总队近日宣告成立。加入总队的首批志愿者超过5000人,主要包括参与“上海市大学生生态环境联盟”等环保社团的在校大学生。

这支志愿服务总队由上海市教育委员会、共青团上海市委员会共同发起成立,旨在弘扬志愿者精神,鼓励青少年积极参与生态文明志愿服务,提高全社会的生态环保责任意识。

统计显示,目前上海市的注册志愿者人数达到“百万级”,在上海志愿者网注册的志愿者总数达413万人,在“青春上海”网注册的志愿者总数达107万人。其中相当一部分志愿者长期投身于各类环保公益事业。

在总队成立的同时,“2019上海青年绿色营”在上海科技大学启动。40名大学生营员将围绕“城市生活垃圾减量和分类”“水环境治理”“自然资源和湿地保护”“绿色产业发展”“生态文明志愿服务”等课题,在长江三角洲地区开展为期10天的生态文明研学活动。 ■许晓青

中国游戏用户突破6.4亿

据新华网《2019年1-6月中国游戏产业报告》于近日在2019年“中国国际数字娱乐产业大会”发布。报告数据显示,截至2019年6月,中国游戏用户规模突破6.4亿人。

今年,中国游戏产业依然保持着较快的发展速度,为丰富网络内容产品供给、满足人民群众精神文化需求做出重要贡献。1-6月,中国游戏市场实际销售收入1140.2亿元,相比2018年1-6月增长90.2亿元,同比增长8.6%。

其中,移动游戏实现销售收入770.7亿元,同比增长21.5%,占整体收入67.6%;客户端游戏实现收入313.3亿元,占比27.5%,同比降幅进一步收窄至0.7%;网页游戏收入占比降至4.5%,到50.9亿元;游戏机游戏和单机游戏贡献了余下0.5%的收入。

从上述数据能够看出,移动游戏收益增幅明显,海外和电子竞技市场收益高速增长,成为我国游戏产业重要的增长点。

近年来,越来越多的游戏企业重视自主研发实力的提升,关注创造创新,促使国产游戏脱颖而出,今年截至目前,中国自主研发游戏产品的数量占产品总数的八成。

2019年1-6月中国自主研发游戏海外市场实际销售收入达55.7亿美元,同比增速20.2%,高于自主研发游戏国内市场收入增速。其中角色扮演类、策略类和多人竞技类(MOBA)游戏最受欢迎,收入合计占据海外总收入的83%。 ■王若宇 李硕

信息快报

沪两作品入选国际歌剧电影展

据解放日报 2019国家大剧院国际歌剧电影展日前在北京开幕。开幕式上,播放了由上海广播电视台和国家大剧院拍摄的歌剧影片《这里的黎明静悄悄》。

歌剧电影是以歌剧或歌剧演出为蓝本拍摄的电影。本届歌剧电影展将从8月3日持续到10月31日。其间,14部参展歌剧电影将在国家大剧院内常态化放映。这些影片还将在上海、成都、大连、杭州、无锡、昆明、武汉、深圳、广州等地放映,预计放映场次超过420场。此外,影展还将在4座城市举办艺术家见面会、专家讲座、映前歌剧导赏等活动,普及歌剧艺术。

影展参展机构包括中国国家大剧院、美国大都会歌剧院、英国皇家歌剧院、西班牙马德里皇家歌剧院、意大利都灵皇家歌剧院、上海广播电视台、上海京剧院等。

值得一提的是,由上海广播电视台分别联合国家大剧院、上海京剧院拍摄的中国第一部4K全景声歌剧电影《这里的黎明静悄悄》和3D全景声京剧电影《曹操与杨修》双双入选。两部电影的导演滕俊杰说,歌剧电影要把握艺术之魂,用电影蒙太奇镜头打造视听新魅力,用春秋笔墨刻画宏大叙事。

除了《这里的黎明静悄悄》和《曹操与杨修》,本次参赛片目还有《长征》《玫瑰骑士》《风流寡妇》《茶花女》《游吟诗人》《托斯卡》《费加罗的婚礼》《安德烈·谢尼埃》《塞维利亚理发师》《路易莎·费尔南达》《阿依达》《艺术家生涯》。

本次歌剧电影展中外知名艺术家云集。指挥大师安东尼奥·帕帕诺、吕嘉、塞巴斯蒂安·朗-莱辛,中外歌唱家、艺术家普拉西多·多明戈、乔纳斯·考夫曼、尚长荣、阎维文、王宏伟、言兴朋、安娜·奈瑞贝科、乔伊斯·迪多纳托、李永勋、戴安娜·达姆娆等都将亮相大银幕。 ■宰飞

长三角铁路客发量创新高

据新民晚报 截至7月31日,长三角铁路累计发送旅客6870万人次(其中直通旅客1610万,管内旅客5260万),同比增加617.9万、同比增长10%,占全国铁路客发量19.7%,日均发送旅客221.6万,客发量创历史同期新高。

2019年暑期旅客运输期限自7月1日至8月31日,共计62天。长三角铁路预计发送旅客近1.4亿人次。暑期客流成份以学生、旅游、探亲、商务等为主,其中北京、厦门、青岛、西安、兰州、上海、杭州、南京、苏州等热门旅游城市方向客流保持高度集中。

暑运一个月以来,长三角铁路客流一直处于高位运转,日发送旅客200万以上的有28天,230万以上的有10天。其中7月6日发送旅客255.3万,创长三角铁路暑运单日客发量历史新高。从分地区客发量来看,上海地区发送旅客超过1200万,浙江地区超过2200万,江苏地区近2100万,安徽地区超过1200万。客发量超过10万的车站有94个,超过50万的车站有26个,超过100万的车站有17个。发送旅客最多的车站为杭州东站、累计发送旅客674万,其次为上海虹桥站、累计发送旅客657万。

“7·10”新图实施后,长三角首开多趟概念列车。其中“新丝绸之路”概念动卧列车上海-兰州西D310/1、D312/09次开行后,有效弥补了长三角与西北间航班较少的不足,方便旅客乘高铁去往华山、西安、天水等地旅游,也可接续换乘高铁前往西宁、敦煌、嘉峪关等著名旅游景点。此趟列车开行以来客流火爆,截至7月31日共运送旅客4.2万,客座率达82.4%,深受旅客和市场欢迎。 ■金志刚